

Das geänderte Gebäude-Energie-Gesetz-Heizungshammer oder Heizungshämmerchen?

Bundesgesetzblatt Teil I, 19.10.2023, Nr. 280

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.



Dr. Dieter Hildebrandt

In der medialen Begleitung und Aufbereitung über die Änderung des Gebäude-Energie-Gesetzes wurde mit rhetorischen Zuspitzungen und Übertreibungen, wie „Heizungshammer“ oder „kalte Enteignung“, bewusst oder unbewusst Ängste geschürt, nämlich vom drohenden Verlust des Zuhauses. Ein weitverbreiteter Irrtum war und ist, dass Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden müssten. Diese Austauschpflicht besteht nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn es sich nicht um einen Niedertemperaturheizkessel oder einen Brennwertkessel handeln sollte.

Häufiger Irrtum - Pflicht zum Heizungstausch

Grund für den Irrtum sind die Gesetzesformulierungen in den §§ 72 Abs. 1 und 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG), die diesen Eindruck erwecken. Die als gesetzliche Ausnahme formulierte Regelung in § 72 Abs. 3 GEG ist aber faktisch die Regel. Nur ein geringer Prozentsatz der vorhandenen Heizkessel ist nicht Niedertemperaturheizkessel oder Brennwertkessel.

Zudem wird mit Wirkung ab 01.01.2024 ein weiterer Ausnahmegesichtspunkt hinzukommen. Es wurde in § 72 Abs. 3 eine Nr. 3 angefügt. Die heizungstechnischen Anlagen, die mit Gas, Biomasse oder Flüssigstoffsteuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung ausgestattet sind oder mit einer Solarthermie-Hybridheizung ausgestattet sind, können ebenfalls über 30 Jahre hinaus betrieben werden, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen versorgt werden.

Weiterhin wurde das Verbot von Ölheizungen, das mit Wirkung ab 01.01.2026 für den Einbau dieser Heizungen in Neubauten galt, gestrichen. Stattdessen gibt es jetzt ein generelles Verbot zur Nutzung fossiler Brennstoffe. Mit Wirkung ab Januar 2045, also in mehr als 20 Jahren, sind alle Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, verboten. Diese Regelung findet sich in § 72 Abs. 4 GEG-neu, der die bisherigen Absätze 4 und 5 ersetzt.

Neubau und Baulückenschluss

Die Anforderung an die Heizungsanlage gemäß § 71 Abs. 1 GEG-neu, dass sie mindestens 65 % von der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen muss, gilt ab dem 01.01.2024 nur für neu zu errichtende Gebäude.

Soweit das neu zu errichtende Gebäude eine Baulücke schließt und sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des zu errichtenden Gebäudes aus den §§ 34, 35 des Baugesetzbuches ergeben, müssen diese Anforderungen nicht eingehalten werden, § 71 Abs. 10 GEG-neu. Nur wenn sich aus einer Wärmeplanung ergibt, dass das Gebäude in einem Gebiet für den Neubau oder Ausbau eines Wärmenetzes errichtet werden soll, wäre eine Nachrüstverpflichtung gegeben. Dieses gilt auch für eine etwaige Ausweisung als Wasserstoffnetzausbaugebiet.

In den anderen Gebieten mit Baulückenschluss ist gemäß § 71 Abs. 9 GEG-neu in Verbindung mit § 71 Abs. 10 GEG-neu



sicherzustellen, dass ab dem 01.01.2029 die Kaskadenlösung erfüllt wird, nämlich das mindestens 15 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse, aus grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird. Ab dem 01.01.2035 muss dieses dann 30 % betragen und ab dem 01.01.2040 mindestens 60 %.

Bestandsimmobilien

Bei Bestandsimmobilien gibt es in der Regel nur dann einen Grund, eine Heizung zu erneuern, wenn diese ausfällt und sich nicht mehr reparieren lässt. Werden in dem Zeitraum nach dem Ablauf des 31.12.2023 und vor Ablauf des 30. Juni 2026 in Gemeinden über 100.000 Einwohnern (bei weniger Einwohnern bis 30. Juni 2028) mit flüssigem oder gas-

förmigem Brennstoff betriebene Heizungen neu eingebaut und halten diese die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu nicht ein, dann ist die Ertüchtigung später nachzuholen, § 71 Abs. 9 GEG-neu.

Der Betreiber der Heizungsanlage hat dann sicherzustellen, dass ab dem 01.01.2029 die Kaskadenlösung erfüllt wird, nämlich mindestens 15 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse, aus grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird. Ab dem 01.01.2035 muss dieses dann 30 % betragen und ab dem 01.01.2040 mindestens 60 %. Bei dem verwendeten Brennstoff hat der Betreiber die in § 71 f Abs. 2 bis 4 GEG-neu vorgeschriebene Qualität einzuhalten, § 71 Abs. 9 GEG-neu.

§ 71 i GEG-neu - Allgemeine Übergangsfristen für Bestandsimmobilien

Für eine Übergangsfrist von 5 Jahren kann in bestehenden Gebäuden eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu erfüllt, also 65 % des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien deckt.

Diese Übergangsfrist beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden, § 71i Satz 1 und 2 GEG-neu. ▶

 www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft

Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



Der schöne Garten
Garten- und Landschaftsbau
Hans-Böckler-Straße 2b 37079 Göttingen
05 51 - 2 13 62 www.der-schoene-garten.com

H + G Göttingen e. V. im Internet:
www.hug-goe.de

Dies soll dabei mithelfen, Lösungen für einen begrenzten Zeitraum zu finden, in denen ein Wärmeplan noch nicht von den Gemeinden erstellt worden ist. Nach Ablauf des 30.06.2028 sind jedoch alle auszutauschenden Zentralheizungen, auch wenn eine Wärmeplanung nicht vorliegt, § 71 Abs. 8 GEG neu, nach den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu einzubauen. Für Etagenheizungen gilt jedoch eine gesonderte Regelung.

Übergangsfristen bei einer Etagenheizung

Sind in einem Bestandsgebäude Gasetagenheizungen vorhanden, dann ergibt sich auch hier eine Übergangsfrist von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt, an dem erstmalig eine der vorhandenen Gasetagenheizung ausgetauscht wird. Das heißt, diese Regelung knüpft an den Zeitpunkt des erstmaligen Austauschs einer Heizung in dem Objekt an, § 71 Abs. 1 Satz 1 GEG-neu.

In dieser Übergangsfrist von 5 Jahren soll nämlich der Eigentümer/Verantwortliche die Möglichkeit haben, zu entscheiden, ob weiterhin Gasetagenheizungen eingesetzt werden oder von der dezentralen Beheizung auf eine zentrale Beheizung des Objekts umgestellt wird. Die Entscheidung ist von dem Verantwortlichen dann dem Bezirksschornsteinfeger in Textform mitzuteilen, § 71 Abs. 5 GEG-neu. Entscheidet sich ein Eigentümer für die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage, dann hat er 13 Jahre, nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung ausgetauscht worden ist, Gelegenheit, alle Etagenheizungen an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen, § 71 Abs. 2 Satz 2 GEG-neu.

Trifft der Eigentümer oder Verantwortliche keine Entscheidung in den 5 Jahren, dann führt dies dazu, dass in jedem Fall eine zentrale Heizungsanlage eingebaut werden muss, die den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu entspricht. Die jeweilige Mitteilung an den Bezirksschornsteinfeger dient dazu, dass der Eigentümer nicht gezwungen wird, vor Ablauf der Fristen die 65 %-Pflicht zu erfüllen.

Besonderheiten bei einer Wohnungseigentümergeinschaft

Für Wohnungseigentümergeinschaften ist darüber hinaus in § 71n GEG-neu eine eigene Regelung geschaffen worden, die die Entscheidungsfindung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft vorbereitet und regelt. Die Wohnungseigentümergeinschaften haben bis zum 31.12.2024 Zeit, die notwendigen Informationen beim Bezirksschornsteinfeger und den Betreibern von Gasetagenheizungen innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu sammeln. Die gesammelten Informationen sind innerhalb von 3 Monaten der Gemeinschaft mitzuteilen, § 71n Abs. 3 GEG-neu. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Informationen an den Verwalter der WEG zu übermitteln. Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht wurde, ist unverzüglich eine Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen. Auf dieser Wohnungseigentümersammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen in § 71 Abs. 1 GEG-neu zu beraten und auf die Rechtsfolge hinzuweisen, dass, wenn eine Entscheidung nicht zustande kommt (Fortführung als Etagenheizung oder Umstellung auf zentrale Heizungsanlage) kraft Gesetzes das Erfordernis der zentralen Heizungsanlage gilt. Die Wohnungseigentümer haben dies in Form eines Umsetzungskonzepts zu beschließen und dieses auszuführen. Bis zur vollständigen Umsetzung des Konzepts ist einmal jährlich in der Wohnungseigentümersammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, § 71n Abs. 6 GEG-neu.

Hat sich die Eigentümergeinschaft für eine dezentrale Beheizung aller Wohneinheiten entschlossen, dann ist in einem Havariefall und der Notwendigkeit des Austausches einer Etagenheizung dies so zu führen, dass die Verwendung 65 % erneuerbare Energien mit dem Gerät eingehalten werden können.

Übergangsfristen bei Einzelraumheizungen

Verfügt ein Objekt über Einzelraumfeuerungsanlagen haben diese Heizungen grundsätzlich Bestandsschutz. Sobald aber die erste Einzelraumfeuerungsanlage neu eingebaut oder aufgestellt wurde, sind die Regeln über den Austausch bei Etagenheizungen einzuhalten, § 71 Abs. 6 GEG-neu.

Altverträge

Für Heizungsanlagen, die vor dem 19.04.2013 erworben wurden, d. h. Lieferungs- und Leistungsverträge abgeschlossen wurden, müssen die Anforderungen an § 71 Abs. 1 GEG-neu nicht eingehalten werden, wenn sie bis zum Ablauf des 18.10.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut und aufgestellt werden, § 71 Abs. 12 GEG-neu.

Kommunale Wärmeplanung in Vorbereitung

Gemäß § 71 Abs. 9 GEG-neu hat der Gesetzgeber für die Planungsphase zur Vorbereitung einer kommunalen Wärmeplanung Regelungen geschaffen, die den Einbau von traditionellen Öl- und Gaskesseln ermöglicht. Diese müssen aber im Januar 2029 mit mindestens 15 % der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff verwendet werden. Diese „Biopflicht“ steigert sich auf 30 % ab Januar 2035 und auf 60 % ab Januar 2040.

2045 sind dann sämtliche Öl- und Gaskessel außer Betrieb zu nehmen und ausschließlich auf den Betrieb mit erneuerbaren Energien und biogenen Brennstoffen umzustellen. Diese Umstellung ist nicht notwendig, wenn ein Wärmenetz geplant ist. Neue Gaskessel sind dann ohne Auflagen als Übergangslösung längstens 10 Jahre nutzbar. Ist ein Wasserstoffnetz geplant und der neue Heizkessel 100 % auf Wasserstoff umrüstbar, dann müssen lediglich die entsprechenden Lieferverträge abgeschlossen sein, und zwar bis zum 30.06.2028 (Umstellungstermin), § 71 j Abs. 1 GEG-neu. Gelingt dies nicht, bleibt es bei der

Erfüllungsoption zur Umstellung auf erneuerbare Energien in Höhe von 65 %.

Baurechtsänderungen

Das Land Niedersachsen hat mit seiner Änderung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 21.06.2023 zudem weitere Voraussetzungen geschaffen, freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe von bis zu 2 m ohne Abstände zur Nachbargrenze errichten zu lassen. Der § 5 NBauO hat entsprechende Ergänzungen in Abs. 8 erhalten. Allerdings dürfen die freistehenden Wärmepumpen in der Grundstücksgrenze nur stehen, wenn von ihnen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen insbesondere aufgrund von Eisbildung, Geräuschen und Abluft

entstehen. Ferner wurde für Solarenergieanlagen eine Möglichkeit geschaffen, dass diese auf Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, die bereits eine Höhe von bis zu 3 m aufweisen, nunmehr noch zusätzlich 0,70 m hohe Solarenergieanlagen installiert werden dürfen. Damit steht auch grundsätzlich baurechtlich der Intensivierung des Einsatzes von Wärmepumpen nichts mehr entgegen.

Fazit

Als Zwischenfazit wird deutlich, dass nur für Neubaugebiete eine Heizung mit erneuerbaren Energien in Höhe von 65 % Pflicht ist. Es gibt auch keine Pflicht zur Schaffung von Zentralheizungen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, Gasanlagenheizungen wie bisher weiter zu

betreiben bzw. sie an dem Kaskadenmodell bis 2044 teilhaben zu lassen. Neubauten im Lückenschluss unterliegen den gleichen Regelungen wie Gebäude im Bestand. Die generelle Abschaffung von Gas- und Ölheizungen erfolgt zum Ablauf des Jahres 2044. Darauf kann man sich einstellen. Handlungsdruck entsteht beim Totalausfall der Heizungen. Aus dem großen Heizungshammer sind viele Heizungshämmerchen geworden, sodass die Beratungspflicht sinnvoll oder gar notwendig ist. Nur durch die Hinzuziehung von Beratern ist es möglich, in der Vielzahl der Möglichkeiten, die nunmehr eingeräumt sind, die zu treffenden Entscheidungen abzuwägen und ihre wirtschaftlichen Folgen abzuschätzen.

Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock

ELEKTRO TEAM
M-E-T-Z
Elektroinstallationen • Satellitenanlagen
E-Check • Ladenbau
Klima- und Lüftungsanlagen
Hauptstraße 11 37133 Niedernjesa
Telefon (0 55 09) 13 57 info@elektro-team-metz.de
www.elektro-team-metz.de

Grabe - Haustürstudio
Tischlerei und Fensterbau
Vordächer, Rolladenbau
Reparaturservice
Glasreparatur
Zollstock 20, 37081 Gö-Grone
Tel. 0551 - 91078 Fax 0551 - 91080
E-Mail: info@grabe.de www.grabe.de



NEUBAU •
SANIERUNG •
PLANUNG •
UMBAU •

IHRE FACHKUNDIGE BAUFIRMA
AUS DER REGION!

HOCH- UND TIEFBAU • IMMOBILIEN
ZIMMEREI • TISCHLEREI • BEDACHUNGEN

MÖNNIG
BAU seit 1924

Tel. 05552-99300 • www.moennig-bau.de • 37191 Elvershausen